PRIVATOPIA: A MATERIALIZAÇÃO DO MEDO NO ESPAÇO URBANO EM PORTO ALEGRE/BRASIL.

UEDA, Vanda – UFRGS - vandaueda@uol.com.br

As disparidades geográficas enquanto riqueza e poder aumentam cada dia mais e a materialização do medo repercute no espaço urbano. Atualmente estamos assistindo a um processo de segregação e privatização do espaço urbano e que podemos vislumbrar através dos novos empreendimentos imobiliários que a cada dia surgem na cidade de Porto Alegre.

Ao adentrarmos no século XXI, observamos que existe a tentativa de alguns estratos da sociedade urbana, em especial, a de maior poder aquisitivo, de se isolarem defensivamente do resto da população, em bairros auto-suficientes. Estes bairros contam em sua maioria com todos os tipos de serviços e infra-estruturas, uma vez que alguns moradores optam e transformam sua residência em local trabalho. Essa segregação, através dos condomínios fechados foi à maneira que estes segmentos encontraram para não interagir com os outros setores sociais.

A construção dos condomínios fechados aparecem vinculados a interesses mediáticos e especulativos, mas que atendem as autênticas demandas de um público que vive hoje em uma sociedade impregnada pelo medo. Os empreendimentos são fisicamente demarcados e isolados por altos muros, que em geral não se vê o que se têm dentro, além disso possuem grades e cercas eletricadas que impedem a entrada de pessoas que não vivem nesses empreendimentos. Em geral, são voltados para o interior e não em direção a rua cuja vida publica é rejeitada pela maioria de seus moradores.

A materialização do medo nas grandes cidades faz com que as pessoas de maior poder aquisitivo morem em tais condomínios, uma vez que, são fechados e controlados por guardas (seguranças) armados e possuem câmaras de Tv, instaladas na entrada principal dessas áreas residenciais. David Harvey (2003) assinala que a riqueza se translada e excluem a população mais pobre e os ricos formam guetos de riqueza formando o que o autor chama de privatopias residenciais. Essas privatopias residenciais provocam e constroem novos territórios urbanos.

Portanto, nosso objetivo é discutir e analisar as transformações urbanas produzidas pela construção de espaços privatizados na cidade de Porto Alegre, tendo com referência os condomínios fechados, sejam eles horizontais e/ou verticais.

A PRIVATIZAÇÃO DOS ESPAÇOS DE MORADIA EM PORTO ALEGRE

Nos últimos anos, na cidade de Porto Alegre observa-se a privatização dos espaços de moradia e o aumento dos empreendimentos fechados (condomínios horizontais e verticais). Tais empreendimentos fechados, quer sejam eles loteamentos, condomínios, edifícios inteligentes, entre outros correspondem à

versão ideal do novo conceito de moradia. Essas novas territorialidades produzidas a partir da construção dos empreendimentos fechados vao provocar uma segregação socioespacial formando as cidades de muros (Caldeira, 2000) ou cidade blindada (Amêndola, 2000), muito parecida as cidades medievais que era cercada por altos muros e só entrava quem pertencia a corte e/ou tivesse permissão. Essas fortalezas promovem uma diferenciação ao fomentar o isolamento do resto das pessoas. Caldeira (2000:265) assinala que esse novo conceito de moradia articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. A imagem que confere o maior status (e mais sedutora) é a da residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais.

Em nome dessa segurança muitas pessoas tornaram suas moradias em verdadeiras fortalezas e são totalmente cercadas, gradeadas, com circuitos de televisão e alarmes. O medo e a insegurança levaram a criação de uma série de estratégias de proteção e reação que podem refletir na paisagem urbana, tais moradias parecem a uma prisão e transformam seus moradores em prisioneiros (Figura 1).

FIGURA 1 – Materialização do medo retratada na charge de Marco Aurélio

Fonte: Charge Marco Aurélio - Zero Hora, 01 de dezembro de 2004.

Se pensarmos em termos de empreendimentos fechados, estes constituem um novo fenômeno urbano principalmente nas cidades globais. É importante identificar quais são os elementos mais importantes que os distinguem com relação a outro tipo de empreendimento residencial. Para autores como Roitman (2003), Svampa (2001), Cabrales e Canosa (2001) e Cabrales (2002) as principais características desses empreendimentos são: rodeados ou cercados por muros formando barreiras físicas; os acessos a eles são restritos - impedindo a entrada de “estranhos” (tendo o aval da população residente através de uma legislação) o qual reforça ainda mais a segregação social urbana; localizados (normalmente) próximos a bairros pobres, portanto as diferenças sociais e a iniqüidade social são evidentes; onde seus habitantes buscam uma homogeneidade social e um estilo de vida determinada. A exclusividade, a qualidade ambiental, a funcionalidade e a auto-suficiencia adminsitrativa vao reforçar ainda mais a formação de

novos territórios urbanos, que será vista como solução para algumas famílias com relação à insegurança urbana e delinqüência, reforçando ainda mais a privatização dos espaços públicos e provocando o isolamento de seus moradores.

COMO E POR QUÊ EXPLICAR O FENÔMENO DA PRIVATIZAÇÃO DOS ESPAÇOS DE MORADIA?

Diversos autores têm estudado as causas do surgimento dos bairros, loteamentos e condomínios fechados em todo o mundo, principalmente na América Latina. A privatização dos espaços de moradia se produz como conseqüência do aumento da insegurança e da violência urbana, aliada à incapacidade do Estado em assegurar certos serviços considerados básicos, como a segurança do cidadão. O desaparecimento do sentimento de comunidade existente hoje nas grandes cidades e o aumento das desigualdades sociais.

Encontramos ainda a questão do status social, vinculada a uma certa homogeneidade social por parte de alguns grupos sociais. Assim como o desejo de ter um maior contato com a natureza ou um estilo de vida diferente, o que levou os promotores imobiliários a desenvolver uma nova "moda" urbana influenciada pelos modelos de urbanização americana (Cabrales e Canosa, 2002, Borsdorf, 2002, Sposito, 2002 e 2003, Svampa, 2001, Roitman, 2003, Hidalgo, Salazar e Alvarez,2003 e Ueda, 2004 e 2005).

Segundo Edward Soja (2000) este fenômeno é chamado de *exópolis* onde a organização social e espacial da cidade está se convertendo em interior-exterior e exterior-interior ao mesmo tempo. Podemos citar como exemplo, o que ocorre hoje nos Estados Unidos, o que chamamos de *exúrbio*. Estes são aglomerados habitacionais que brotam da noite para o dia em grandes áreas vazias da zona rural e até nos desertos. Os loteamentos chegam a ficar a 100 km de distância da cidade mais próxima e crescem rapidamente. Muitas vezes, as pessoas vivem no *exúrbio* e trabalham nos subúrbios (Veja, maio, 2004).

Harvey (2003:178) analisa que através desses empreendimentos à riqueza se translada e se fecha entre muros elevados. Os ricos foram guetos de riquezas, que segundo o autor, reflete suas utopias burguesas debilitando os conceitos de cidadania, sociabilidade e ajuda mútua entre os moradores desses empreendimentos.

No caso de Porto Alegre percebemos uma proliferação dos empreendimentos fechados com as mais variadas denominações e serviços. Neste sentido, as novas urbanizações fechadas constituem um caso extremo do fenômeno de segregação social urbana e que está proliferando cada dia mais nas grandes cidades. Os proprietários desses empreendimentos buscam uma resposta a um problema social como a insegurança e a violência urbana. Entretanto, estes empreendimentos constituem uma solução para poucos privilegiados, dos quais tem o elevado poder aquisitivo e podem conseguir comprar e manter as taxas cobradas. A presença dos novos atores, assim como de diferentes valorizações e práticas produtivas no território, permite reflexionar sobre as principais repercussões deste fenômeno.

Concordamos com Castells (1974:204) quando este definiu segregação urbana como a tendência de organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social e de fortes disparidades entre elas, entendendo esta disparidade não só em termos de diferencia como também de hierarquia. Essas

desigualdades sociais, econômicas e territoriais fazem com que apareça na cidade uma série de agentes que vão atuar de acordo com seus interesses, principalmente no que se refere à especulação imobiliária e ao uso do solo.

PRIVATOPIAS: OS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM PORTO ALEGRE

Na sociedade capitalista, a produção do espaço urbano e do espaço geográfico são realizados em função de interesses de uma série de agentes, que utilizam mecanismos legais para atuar na cidade. Diversos autores têm se preocupado com essa questão e também em revelar os principais atores que agem e interagem na cidade. Os agentes são os que realizam operações concretas que contribuem para modelar e transformar o espaço urbano, exercendo um papel importante na produção do espaço.

Observamos que cada vez mais os porto-alegrenses estão decididos a viver em espaços protegidos, como nos condomínios fechados. Porto Alegre não é uma exceção e podemos observar a construção de condomínios fechados (verticais e horizontais) por todo o espaço urbano, principalmente nas áreas consideradas de ocupação intensiva. Atualmente percebemos que com a mudança do Plano Diretor de Porto Alegre, as áreas consideradas rurais passam a ter outra denominação sendo chamada de área de ocupação rarefeita. Essas são hoje as preferidas pelo mercado imobiliário e a construção dos empreendimentos fechados.

Condomínios fechados verticais: o exemplo dos condomínios inteligentes e das torres-jardins

Viver em edifícios com outras famílias não é uma experiência nova para quem mora em Porto Alegre e em especial para a classe média. Acostumada a morar em apartamentos localizados em bairros centrais hoje estão se transferindo para áreas distantes. Concordamos com Caldeira (2000:260) que assinala que enquanto os antigos apartamentos integravam a rede urbana, os condomínios tendem a ignorá-la. Hoje os condomínios verticais são por definição murados, com segurança 24 horas, câmaras de televisão, ou seja, estão dotados de um grande sistema de segurança. Enquanto que os antigos condomínios verticais costumavam ser abertos para as ruas, permitindo a livre circulação do cidadão. Apesar de que, hoje estes condomínios foram cercados e possuem um sistema de segurança por 24 horas, adaptando ao novo modelo de segurança.

O mercado imobiliário destinado a uma classe média e alta, que não tem medido esforços para equipar os condomínios verticais com todas as infra-estruturas. São fechados, com grandes áreas verdes e equipamentos de uso coletivo. Em Porto Alegre encontramos dois tipos de condomínios verticais, os chamados condomínios inteligentes e torres, conhecidos também por torres jardins.

Convém assinalar que segundo Tella e Guerra (2001:337) não existem uma definição oficial (nem acadêmica, nem legal) para torre jardim. O que existe são estudos que nos permitem associar e comparar aos empreendimentos realizados em Porto Alegre. Um deles é o empreendimento *Unique Place* da construtora Bortoncello, conta com três torres (Park, Green e Garden) de 17 andares, com 3 ou

4 dormitórios em cada apartamento. O empreendimento conta também com piscina, quadra de tênis e 17 mil m2 de área de preservação ambiental, uma vez que o *Unique* está localizado num verdadeiro oásis de preservação ambiental dentro de um bairro mais valorizado da cidade. Segundo sua propaganda institucional é um empreendimento diferenciado e ao comprar um apartamento terás uma vida com o seu estilo, um estilo único. Segue dizendo que: "você vai estar próximo de tudo o que precisa, mas a quilômetros de distância do barulho e da agitação de uma grande metrópole. O *Unique* é uma ilha de tranqüilidade, um empreendimento onde você poderá viver a diferença, com vistas maravilhosas (...) um verdadeiro resort urbano"[1].

Algumas torres estão sendo comercializadas e construídas pela empresa Goldsztein, um exemplo é o *Garden Place Cristal* com duas torres e 16 andares com apartamentos de 2 ou 3 dormitórios. Já o *Terrazas Mirador* foi entregue no ano 2002. As torres estão localizadas na zona sul da cidade, em frente ao Jóquei Clube do Rio Grande do Sul, no bairro Cristal (próximo ao futuro shopping Cristal). Seus proprietários são juízes, professores universitários, médicos especializados, entre outros, que buscam maior tranqüilidade e qualidade de vida, uma vez que o empreendimento está perto do Guaíba. Outro empreendimento de maior porte realizado pela empresa é o *Ville de France* que conta com 12 torres, localizada no bairro Cristo Redentor, próximo ao Shopping Iguatemi.

Viver em um local tranqüilo, com áreas verdes e com vistas maravilhosas, cujos jardins dessas torres servem de acessórios para promover ainda mais os empreendimentos. A demanda desse tipo de imóvel na cidade de Porto Alegre está motivada principalmente no desejo das classes médias e altas que outrora vivia no centro ou em bairros densamente edificados em habitar um lugar seguro e tranqüilo, mas perto de todas as infra-estruturas e dos locais de consumo e lazer. Para Tella e Guerra (2002:341-343) a torre jardim faz parte de uma dinâmica do mercado imobiliários que promove os grandes empreendimentos para aproveitar os efeitos de escala. Acrescentam que os moradores das torres jardins, assim como os moradores dos condomínios residenciais verticais desprezam a vida e as atividades realizadas na rua, provocando o isolamento do indivíduo. Os espaços que normalmente seriam os coletivos como o fitness, piscina, churrasqueiras, tornaram cada mais individualizados, uma vez que seus moradores preferem, por exemplo, fazer ginástica ou ir a piscina num horário que não tenha ninguém.

Seguindo a mesma dinâmica, os chamados condomínios inteligentes oferecem uma ampla área de lazer. Em geral, as torres são interligadas por amplo espaço verde. Lançado recentemente pela empresa *Goldsztein* os condomínios inteligentes *Life Square* no bairro Menino Deus (com duas torres) e Higienópolis (com três torres), o *Century Square* em Higienópolis (com três torres- Century Mountain, Century Hill e Century Peak) e o Santa Mônica que segue o "modelo californiano" com duas torres interligadas e diferenciadas, pois a torre 1 são imóveis de três dormitórios e a torre 2 com dois dormitórios. Estes imóveis tem em geral de 16 a 18 andares, sendo que nos últimos são as coberturas. Oferecem espaço gourmet, cyber-café, piscina, kid`s place, playground, fitness, quadra poliesportiva,

[1] http://www.bortoncello.com.br - acessado em outubro de 2004.

salão de festa com lareira e churrasqueira. O *Life Square* Menino Deus está localizado em um terreno de oito mil m2, segundo sua propaganda: "é um projeto com todo requinte pensado para proporcionar conforto e praticidade num ambiente cercado de verde e água por todos os lados. É um lugar que vai conquistar você[2]".

Convém ressaltar que a *Goldsztein* ao construir os condomínios inteligentes conta com a parceria e o envolvimento de outros empreendedores, tais como: *Brasil Telecom* (sistema de telefonia), *Florense* (móveis projetados), além dos projetos arquitetônicos e paisagísticos. No caso do *Life Square* conta com a participação de Baldasso, arquitetura e engenharia Ltda (projeto arquitetônico) e da Tellini Vontobel para o projeto paisagístico[3]. Segundo a *Goldsztein* ao comprar o imóvel o comprador estará entrando num grupo seleto e para isso oferece um cartão de fidelidade, o *Gold Club*. Os novos proprietários terão com esse cartão descontos em vários locais de consumo e lazer, e acesso a alguns clubes sociais. A construção das torres jardins e dos condomínios inteligentes são recentes em Porto Alegre e têm se proliferado nos últimos anos, principalmente nos bairros Bela Vista, Petrópolis, Higienópolis, Moinhos de Ventos, Três Figueiras e Mont`Serrat que são áreas de moradia de camadas de alto poder aquisitivo. Segundo Barcellos (2004:84) esse processo se acelerou após a aprovação do novo Plano Diretor, em 1999, que abriu a possibilidade de utilização de mecanismos que permitem aumento da densidade em áreas bem-equipadas e com boa infra-estrutura. Outra área que está sendo valorizada e estão construindo diversas torres é na zona sul, principalmente nos bairros Cristal e Cavalhada.

As torres jardins e os condomínios inteligentes são hoje um modelo dominante de produção habitacional na cidade, transformando alguns bairros residenciais, cuja paisagem era composta por casas e que agora se edificaram. Isso significa a desaparição total ou parcial de casas residenciais e do comércio de pequeno porte, uma vez que expulsa a população de menor ingresso do seu lugar de origem.

Observamos que a construção das torres jardins e dos condomínios inteligentes não provocam um debate público, político e profissional. Ao contrário dos condomínios fechados horizontais que tem provocado muitos debates e estudos sobre o tema.

CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS: OS GRANDES EMPREENDIMENTOS DE ALTO PADRÃO

Em Porto Alegre, os promotores e incorporadores imobiliários adotaram estratégias bem definidas no que se refere à construção e comercialização dos condomínios fechados. Os condomínios fechados horizontais apresentam diferentes tipologias, uma vez que foram construídas por diferentes construtoras. As estratégias e os discursos dos promotores são as mesmas: a busca de mais qualidade de vida, segurança, ar puro e tranqüilidade (Ueda, 2004b)

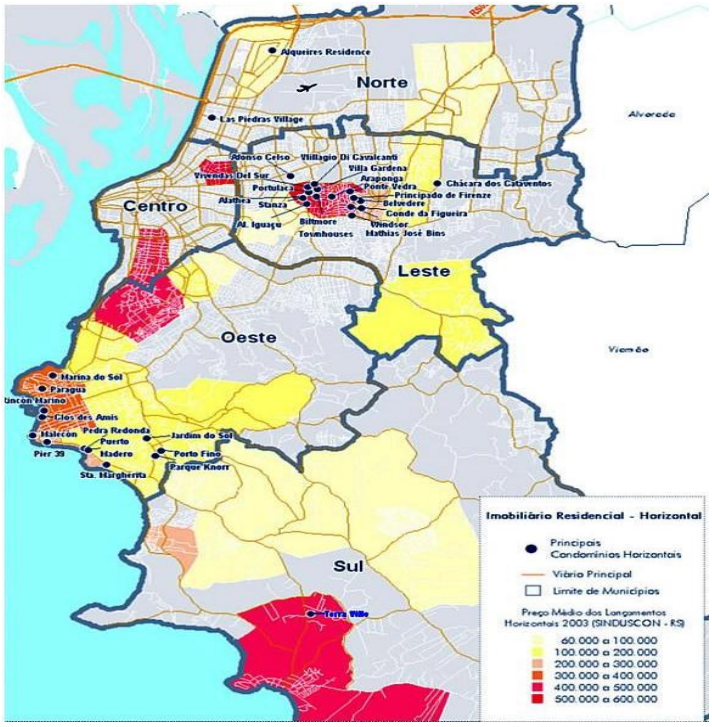
---

[2] http://www.goldsztein.com.br - acessado em novembro de 2004

[3] Tradicionalmente a família Vontobel está vinculada a indústria de bebidas, produzindo e distribuindo Coca-Cola no Rio Grande do Sul.

A extensão do fenômeno imobiliário pode ser atestada pelo aparecimento de novos empreendimentos fechados nos últimos anos e verificamos (até o momento) que três aspectos caracterizam a atuação dos incorporadores imobiliários. Primeiro, os lançamentos procuram atrair segmentos de uma classe média, já que o tamanho dos lotes é menor, com residências menores, cujo acabamento pode ser realizado pelo comprador. O segundo aspecto é que o produto imobiliário que está sendo lançado ao mercado não é mais o lote para que o comprador construa sua residência de alto padrão personalizada, mas é a casa construída em série dentro do loteamento fechado. O terceiro aspecto é a construção de condomínios fechados por grandes incorporadoras, com projetos inovadores, para uma classe de alto poder aquisitivo. Estas empresas buscam espaços privilegiados nas cidades, ou seja, lugares tranqüilos, com área verde e principalmente com boa infra-estrutura (transportes e comunicações). Na figura abaixo mostra a localização dos condomínios fechados horizontais.

FIGURA 2- Localização dos principais condomínios fechados horizontais



Fonte: Sinduscon-RS, 2004 e Urban Systems Brasil, 2004

Tais empreendimentos são construídos para atender uma classe de alto poder aquisitivo. Os condomínios fechados de alto padrão são fortemente vigiados, contam normalmente com regulamentos específicos no que se refere à construção das residências, ou seja, sua construção é padronizada (mesmo modelo arquitetônico, superfície mínima, disposição das edificações nos lotes e o tipo de material a ser utilizado).

Em geral, em sua entrada apresenta um grande portal (a portaria central) que controla o acesso, visto que a entrada precisa ser comunicada e autorizada pelo morador, o acesso é restrito e existe um sistema reforçado de segurança (circuito interno de televisão) e muros altos com sensores e cercas eletrificadas. É o que Caldeira (2000:284) chama de "enclaves fortificados" dentro da cidade, que mudam o comportamento das pessoas que habitam nestes condomínios. Assinala ainda que segurança, cercamento, isolamento, equipamentos coletivos e serviços integram um código de distinção que as pessoas de todas as classes sociais da cidade entendem e usam para elaborar, transformar e dar significado a seus espaços.

Outra característica marcante nos condomínios de alto padrão é o que os empreendedores chamam de "estilo de vida ou lifestyle", vinculado a uma vida saudável e com muito "verde". Para Svampa (2001:84-87) a fórmula promocional das incorporadoras assume a espacialização das relações sociais e o modelo proposto por elas nada mais é que puro produto de mercado. Assinala ainda que em termos de estilos de vida, essas fórmulas revelam a existência de dois círculos claramente diferenciados que indicam a correspondência nítida entre a ofertas propostas e os objetivos para os quais os empreendedores e compradores buscam nos empreendimentos. O primeiro círculo se refere ao "estilo de vida verde" e o segundo a busca de tranqüilidade, este vinculado às imagens do campo, o que a autora chama de busca de um "ruralismo idílico". Analisando os periódicos de domingo encontraremos este discurso em quase todos os anúncios referentes aos condomínios fechados.

Neste sentido é interessante analisar alguns empreendimentos surgidos em Porto Alegre. Um exemplo significativo é o condomínio *Terra Ville – Belém Novo Golf Club,* cuja incorporadora é a Terra Ville Participações Ltda, vinculada a Terra Lima Construtora e Incorporadora Ltda. e com gestão da empresa de engenharia CPB. Para construir tal empreendimento a empresa realizou um Estudo de Impacto Ambiental, que segundo o documento o condomínio foi concebido com os seguintes propósitos: dotar a cidade de um espaço esportivo capaz de atrair competições internacionais e possibilitar a prática e o aprendizado do golfe em custos compatíveis com a realidade sócio-econômica da população alvo; criar uma alternativa de moradia urbana com espaços livre e aberta ao exterior; e promover a reorganização da paisagem possibilitando a conservação e renovação da cobertura vegetal, a manutenção do balanço hídrico, constituindo refúgio e suporte alimentar para a fauna nativa.

Tal empreendimento conta ainda com segurança permanente, serviço de ambulância para emergências, pré-escola do Colégio Farroupilha (um dos mais tradicionais da elite porto-alegrense) serviço de internet rápida, serviço de *conciérge*, escola de inglês *Quatrum*, quadras de futebol *society* e vôlei de praia, "pet house". Na compra do terreno o proprietário "ganha" um título do *Belém Novo Golf Club*, cuja sede social tem 2.600 m^2, podendo desfrutar (segundo os empreendedores) de campo de golfe, quadras de tênis (ao ar livre e coberto), piscinas, *Fitness Center*, além de aprender a jogar golfe na escola. Tudo sem sair do condomínio (Ueda, 2004b).

Mesmo morando neste condomínio, com o mesmo estilo e padrão arquitetônico, normas igualitárias, vigilância e segurança permanente, os ambientes não constituem um produto homogêneo (Roitman, 2003). Apesar de todas as infra-estruturas, destacadas e modernas instalações esportivas, as principais

atividades esportivas (golfe e atividades aquáticas - vela), passam a ser o eixo principal da vida do condomínio. Neste sentido, ao adquirir um lote neste empreendimento o proprietário deve estar ciente das altas cotas que devem pagar a cada mês.

O empreendimento *Terra Ville* é composto por 11 vilas residenciais e 4 villages, distribuídos por 172 hectares de área verde, cercada por 16 lagos. Segundo sua propaganda "o Terra Ville é um projeto inovador, resgatando o sonho antigo de viver junto à natureza". Os lotes possuem de 674 a 832 m^2 de dimensão cada um. O principal empreendimento da primeira fase é a Villa do Barco, cuja localização está em um espaço privilegiado, nas margens dos lagos.

FIGURA 3- Planta do condomínio Terra Ville

Fonte: página institucional – http://www.terraville.com.br

Na segunda fase do empreendimento serão construídas sete villas, onde o morador poderá desfrutar de 31,38 hectares de área verde e 8 lagos espalhados por todo o condomínio. Além disso, o Campo de Golfe será ampliado, passando a ter dezoito buracos, seguindo os padrões internacionais.

Buscando atrair um maior número de compradores a *Terra Ville Empreendimentos*, faz apelo à ecologia, à saúde, à ordem, ao lazer e (evidentemente) à segurança (com segurança 24 horas e pórtico equipado com leitura óptica para registrar o número dos carros que entram no condomínio). Caldeira (2000:266) aponta que os anúncios dos empreendimentos apresentam os condomínios fechados como o oposto ao caos, à poluição e aos perigos da cidade. Essas imagens são compartilhadas por aqueles que decidem deixar o centro para habitar os novos conjuntos, mesmo que situados em áreas com infra-estrutura precária ou que requeiram longas horas no trânsito. Por isso a *Terra Ville*, em sua página *web* oferece três opções para chegar ao empreendimento e seus anúncios referem-se também à paisagem natural com áreas verdes, parques e lagos, utilizando frases com apelos ecológicos, como as que destacamos a seguir: "uma região naturalmente melhor para se viver" o "Belém Novo [bairro onde está localizado o

condomínio] é um verdadeiro oásis dentro de Porto Alegre. Ruas tranqüilas, mar, natureza exuberante com o Guaíba dominando a paisagem e uma infra-estrutura com serviços essenciais".

Empreendimento de menor proporção, mas não menos importante, é o condomínio *Pier39*, construído pela *Rossi Incorporação e Construção*[4] (empresa com sede em São Paulo) que segue também o modelo "do estilo de vida com muito verde e tranqüilidade". Lacarrieu (2002:191) diz que o incorporador ao utilizar o recurso da natureza promove o produto mais facilmente, pois existe uma vinculação da natureza com liberdade, equilíbrio, bem-estar e qualidade de vida. A propaganda do condomínio *Pier39* traz a seguinte mensagem: "cercado de verde, o bairro é hoje sinônimo de classe e sofisticação, tendo um alto padrão de urbanização, detalhes revelados pela arquitetura predominante na vizinhança".

O *Pier39* está localizado na Vila Conceição, às margens do Guaíba, na zona sul de Porto Alegre. Conta com fácil acesso aos centros comerciais da zona sul, como o Shopping Center Praia de Belas e ao Centro Comercial Zaffari Cavalhada. O condomínio *Pier39* possui apenas 15 casas de três pavimentos, com áreas de lazer, salão de festas, *fitness center* e segurança 24 horas. Apresenta dois modelos de casas com total conforto, todas distribuídas em um terreno com área verde, silencioso e uma exuberante vista do lago Guaíba. As casas modelo "Mirador" têm área privativa de 250 m², três pavimentos, garagem fechada para dois carros, dependência de serviço com banheiro, lavanderia, dispensa e adega. São três dormitórios, sendo que um deles é uma suíte com hidromassagem, closet, lareira e sacada. As casas modelo "Parador" apresentam maior área privativa dentre os modelos disponíveis no condomínio: 350 m² distribuídos em três pavimentos. Com três vagas de garagem, três suítes (com closet, hidromassagem, lareira, sacada e estar íntimo), este último podendo ainda ser adaptado para um quarto dormitório.

O condomínio *Pier39* apresenta um diferencial, pois seus moradores têm acesso direto à margem do Guaíba. Convém recordar que alguns anos atrás a Prefeitura de Porto Alegre, realizou um projeto de revitalização e despoluição das águas do Guaíba, principalmente na zona sul da cidade.

Os empreendimentos da *Clave –Incorporadora e Construtora Ltda.*, cujos empreendimentos estão localizados na zona sul e próximos ao Guaíba são hoje uma opção para os buscam o contato com a natureza e gostam dos esportes náuticos [5]. Segundo sua propaganda institucional: "qualidade de vida é a primeira exigência. E qualidade de vida se traduz em áreas verdes, na segurança do condomínio fechado, na localização afastada do centro da cidade, mas só o necessário para proporcionar mais tranqüilidade. Estamos falando da Zona Sul de Porto Alegre. Estamos falando de localizações mais que privilegiadas, mas emolduradas pela beleza do Rio Guaíba. A combinação perfeita de um imóvel impecável tecnicamente, com o melhor que a natureza tem a oferecer".

Vários condomínios residenciais horizontais foram construídos pela empresa entre 1995 e 2004. Lançados recentemente no bairro Tristeza os condomínios horizontais Rincón Marina com 21 unidades, o Puerto Madero com 17 unidades e o Malecón com 8 unidades, são todos com três dormitórios, com

---

[4] http://www.rossi.com.br, acessada em novembro de 2004.

[5] http://www.clave.com.br, acessada em novembro de 2004.

opção para quatro dormitórios. Os empreendimentos têm um píer contíguo para pequenas embarcações cujo acesso é direto ao Guaíba.

Cabe ressaltar que, na página web da empresa Clave possuí uma série de depoimentos de moradores "ilustres" como deputados, jornalistas, médicos, empresários dizendo o porque escolheram esses empreendimentos. Um dos moradores declara o seguinte: "paixão, segurança, conforto e beleza. A paixão à primeira vista foi o fator decisivo para a compra da casa. Acolhedora, simpática, com solidez em tecnologia de construção. A segurança de um condomínio na Zona Sul, aliada a toda a tranqüilidade, seriedade e confiança durante a negociação fizeram, também, uma grande diferença. Em nenhum momento tive medo. A Clave é sinônimo de credibilidade. A beleza da paisagem, a qualidade, a riqueza e os cuidados com os detalhes da construção me surpreendiam a cada visita que fazia à obra. A minha casa, lugar para ser feliz, é ainda melhor e mais bonita do que imaginei! (Isso sem falar no belíssimo pôr-do-sol do Guaíba, que encanta a visão dos meus finais de tarde!)".

A publicidade das empresas do setor imobiliário explica que a vantagem de viver em um condomínio fechado horizontal é a quantidade de facilidades e comodidades que tem seus moradores ao comprar tal empreendimento. Tanto na fala da moradora de um dos empreendimentos da Clave, assim como de outras empresas encontramos um discurso carregado de exclusividade e privacidade, onde a segurança, a tranqüilidade e o contato com a natureza estão sempre presentes. Concordamos com Ickx (2002:136) quando o mesmo assinala que a exclusividade implica que um certo tipo de entorno residencial está ao alcance de uma população privilegiada. Essa exclusividade significa a exclusão da maioria da população.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os novos empreendimentos imobiliários da cidade de Porto Alegre seguem uma tendência nacional, onde o fenômeno dos condomínios fechados (verticais e horizontais) tem se proliferado em diversos estados brasileiros. Percebemos que nos últimos anos esse tipo de projeto imobiliário tem aumentado na cidade gerando interesse de diversos setores, empresas e população. Esses novos empreendimentos imobiliários vão criam uma nova paisagem, esta segregada e fragmentada, uma vez que estão fortemente isoladas.

Os moradores dos condomínios fechados (verticais ou horizontais) buscam nesses empreendimentos uma nova qualidade de vida, fugindo da violência e da falta de segurança, que segundo eles proliferam por toda a cidade. Ao estarem em um condomínio fechado, com cercas eletrificadas, guardas, guarita, circuito de televisão, seus moradores sentem maior segurança. Por outro lado levam as pessoas a uma segregação sócio-espacial, uma vez que, estão a cada dia mais fechados e isolados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMENDOLA, G. *La ciudad postmoderna. La magia y el miedo en la metrópolis contemporánea*. Madrid: Celeste ediciones, 2000.

BARCELLOS, T.M. Região Metropolitana de Porto Alegre: expansão urbana e dinâmica imobiliária nos anos 90. *Indicadores Econômicos*. Porto Alegre: FEE, v. 32, n. 1, maio de 2004, p.65-90.

BORSDORF, A. Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas. In: CABRALES BARAJAS, L. F (org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara/París: Universidad de Guadalajara/ UNESCO, 2002, p.581-610.

BRUNO, L. Rio de Janeiro, une métropole fragmentée: lê role dês favelas et dês condomínios fechados dans lê processus d`éclatement de la Ville de la societé. In: DIAS, L. C. et RAUD, C. *Villes et regions au Brésil*. Paris: L´Harmattan, 2000, pp.119-136.

CABRALES BARAJAS, L. F (org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara/París: Universidad de Guadalajara/ UNESCO, 2002.

CABRALLES, L. F. y CANOSA, E. Gestionar la exclusión: el desarrollo de fraccionamientos cerrados de lujo en la ciudad de Guadalajara. In: MANERO, F. y PASTOR, L. J. (orgs.). *El espacio latinoamericano. Cambio económico y gestión urbana en la era de la globalización*. Valladolid: Editorial de la Universidad de Valladolid, 2003, p. 555-564.

CALDEIRA, T. P. do R. *Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp/Editora 34, 2000.

CASTELLS, M. *La cuestión urbana*. Madrid: Siglo Veintiuno de España Editores,1974.

HARVEY, D. *Espacios de esperanza*. Madrid: Ediciones Akal, 2003.

HIDALGO, R., SALAZAR, A., ÁLVAREZ, L. Los condominios y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000). *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(123). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(123).htm>.

ICKX, W. Los fraccionamientos cerrados en la zona metropolitana de Guadalajara. In: CABRALES BARAJAS, L. F (org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas.* Guadalajara/París: Universidad de Guadalajara/ UNESCO, 2002, p. 117-144.

LACARRIEU, M. La comunidad: el mundo imaginado en las urbanizaciones privadas en Buenos Aires. In: CABRALES BARAJAS, L. F (org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas.* Guadalajara/París: Universidad de Guadalajara/UNESCO, 2002, p.177-214

Revista Veja, maio de 2004.

ROITMAN, S. Barrios cerrados y segregación social urbana. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(118).

SOJA, E. *Postmetropolis. Critical Studies of cities and regions*. Oxford: Blackwell, 2000.

SPOSITO, M. E. B. A cidade dentro da cidade. Uma *edge city* em São José do Rio Preto. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, v.VII, n.146(045) <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146 (045).htm>.

SPOSITO, M. E. B. Novos territórios urbanos e novas formas de hábitat no estado de São Paulo, Brasil. In: CABRALES BARAJAS, L. F (org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas.* Guadalajara/París: Universidad de Guadalajara/UNESCO, 2002, p. 397-422.

SVAMPA, M. *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires: Biblos, 2001.

TELLA, G. e GUERRA, M. W. Importando la periferia a Buenos Aires. Urbanizaciones cerradas en la ciudad consolidada. In: CABRALES BARAJAS, L. F. (org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas.* Guadalajara/París: Universidad de Guadalajara/UNESCO, 2002, p. 319-350.

UEDA, V. Las nuevas periferias y las nuevas urbanizaciones: el ejemplo de los condominios cerrados en la ciudad de Porto Alegre/Brasil. Ponencia presentada en: VII *Coloquio de Geografia Urbana* de la AGE. Barcelona, septiembre de 2004.

UEDA, V. Porto Alegre: incorporação imobiliária e reestruturação urbana na metrópole meridional do Brasil. Comunicação apresentada em *BRASA*. Rio de Janeiro, julho de 2004b.

UEDA, V. Os novos empreendimentos imobiliários e as transformações recentes no espaço urbano de Porto Alegre-Brasil. Comunicação apresentada no *EGAL*. São Paulo, março de 2005.

UEDA, V. La utopia burguesa reflejada en la construcción de los condominios cerrados en Porto Alegre-Brasil. Comunicação apresentada no *VII Coloquio Internacional de Geocritica*. Santiago do Chile, maio de 2005A.

URBAN SYSTEMS BRASIL. *Censo imobiliário de Porto Alegre*, 2004.

Páginas de Internet:

http://www.bortoncello.com.br - acessado em outubro de 2004.

http://www.clave.com.br - acessado em novembro de 2004.

http://www.goldsztein.com.br - acessado em novembro de 2004.

http://www.rossi.com.br - acessado em novembro de 2004.

http://www.terraville.com.br - acessado em novembro de 2004.